

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke HATANPÄÄN JUKOLAN PÄIVÄKODIN
PERUSPARANNUS JA MUUTOSTYÖT

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, varhaiskasvatus sekä Pirkanmaan Voimia
Oy

Tarveselvitys **HATANPÄÄN JUKOLAN PÄIVÄKOTI**
Kasvatus- ja opetuslautakunta 13.12.2022, Asunto- ja kiinteistölautakunta 7.12.2022.

Hankesuunnitelma Kasvatus- ja opetuslautakunta 9.5.2023, Asunto- ja kiinteistölautakunta 10.5.2023.

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen käyttöön.

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki.

Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

Rakennuskohde Jukolan päiväkotii, perusparannus
Gauffininkatu 8, 33900 Tampere
Kiinteistötunnus: 837-122-0652-001

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava 6990 on vuodelta 2019. Päiväkodin rakennusoikeus on 2300 kem². Sallittu kerroslukumerkintä on 1 u 1/4. Tontin pinta-ala on 3 764 m². Autopaikkoja ei saa toteuttaa tontille, vaan ne sijottuvat viereiselle LPA-alueelle. Autopaikkoja rakennetaan päiväkodin saattopaikoiksi 8 kpl. Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan 18 kpl.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat tammikuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2026, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2026.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella.
9 500 000 € (alv 0%)

Laajuus	Bruttoala	2 740,5 brm²
	Kokonaishuoneala	2 078,0 hum²
	Teknisten tilojen huoneala	415,5 hum²
	Vuokrattava huoneala	1 662,5 hum²

Neliökustannukset	Bruttoala	3 466,5 €/brm²
	Kokonaishuoneala	4 571,7 €/hum²
	Vuokrattava huoneala	5 714,3 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	28,57	47 500	570 000
Nykyinen pääomavuokra	0,00	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	28,57	47 500	570 000

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,25	5 070	60 840
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	500	5 996
Kunnossapito	1,50	2 494	29 925
Yhteensä		<hr/>	<hr/>
		8 063	96 761

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
TONTIN VUOKRA	1,48	2 464	29 570

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimia Oy:ltä ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitelluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä pinta-alan mukaisesti.

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

	hu ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Varhaiskasvatus	1 560,0	34,80	54 294	651 524
Pirkanmaan Voimia Oy	102,5	36,43	3 734	44 807
Yhteensä		<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 662,5	34,90	58 028	696 331